

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rheinberg

### Wohnen direkt am Rhein in Orsoy ....



Objekt-Nr. OM-428692

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **350.000 €**

47495 Rheinberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir haben uns ganz Bewußt dazu entschieden das Haus ohne Makler zu verkaufen, um die Kosten auch für den Käufer niedrig zu halten.

Zum Verkauf steht eine tolle Doppelhaushälfte von 1904 im idyllischen Orsoy, einem Stadtteil von Rheinberg.

Dieses zweigeschossige Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> viel Potenzials für kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

1955 kam ein Anbau hinzu, indem sich das große Badezimmer befindet. Das gesamte Treppenhaus wurde 2017 in Eigenarbeit komplett Renoviert. Geländer und Treppen wurde komplett abgeschliffen. Im Anschluss bekamen die Treppenstufen ein neuer Belag.

Das Haus verfügt über 7 gut geschnittene Zimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist wie folgt,

EG: Flur, Arbeitszimmer, Küche mit EBK und Durchgang zum Esszimmer, ein Gäste-WC mit Dusche

Zwischenetage: großes Badezimmer

1OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, kleiner Flur

2.OG: insgesamt 3 Räume die man als Schlaf,-Kinder,-oder Gästezimmer nutzen kann.

Die Raumaufteilung lässt sich flexibel an ihre Lebenspläne anpassen. Ob als großzügiges Singlehaus, gemütliches Familienheim oder als Rückzugsort für Paare.

Besonders hervorzuheben sind die bis zu 4 PKW-Stellplätze.

Direkt am Haus befindet sich ein Innenhof, der zurzeit als Gartenecke mit Sitzgruppe genutzt wird (Sommert. Der Gartenbereich ist zum großen Teil mit einer Holzpallisade umfriedet, sodass man auch im freien einen ruhigen zum Teil nicht einsehbaren Bereich nutzen kann (siehe Bilder)

So lassen sich die schönen Tage des Sommers genießen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zur Zeit wird vor Ort das Glasfassernetz ausgebaut, nach Auskunft der Telekom kann hier am Haus Glasfasser verlegt werden , wenn nötig.

es wird Aktuell eine DSL Leitung bis 175MBit/s ebenfalls Telekom möglich.

Aus geben Anlass möchten wir den geneigten Interessenten bitten, vorab einen genärellen Liquiditätscheck mit der Hausbank durchzuführen. Leider sind hier Interessenten bereits ausgebremst worden obwohl wir ein Einigung erzielt haben.

## Lage

Dieses tolle Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Orsoy, in einem Stadtteil von Rheinberg. Orsoy liegt ca. 7 km von der Innenstadt Rheinberg entfernt, welche mit dem PKW in weniger als 10 Minuten erreichbar ist. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in Kürze in Rheinberg und oder Moers, denn in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich die nächste Bushaltestelle.

Ein Edeka – Markt mit Bäckerei und Blumenladen, Ärzte, Physiotherapeuten, Apotheke, Sparkasse Filiale, 2 Bäcker, 2 Cafés, 2 Kitas, 2 Spielplätze und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Orsoy besticht durch seine Nähe zum Rhein, es gibt eine Fähre die den Ort mit Duisburg verbindet. Erholung findet man durch ausgiebige Spaziergänge am Rheindeich und Rund um die alte Stadtmauer.

Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A42 und A57 sind sie direkt mit dem Großraum Ruhrgebiet verbunden, wo man neben vielen Einkaufsmöglichkeiten auch diverse Facharzt-Praxen findet. In Rheinberg selber befindet sich auch ein Bahnhof mit dem man sowohl Richtung Moers-Duisburg als auch Richtung Xanten fahren kann.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Etage



Schlafz. / Gästezimmer 2.Etage

# Exposé - Galerie



Wohnz./klein. Schlafz. 2.Etage



Oberes Badezimmer

# Exposé - Galerie



Oberes Badezimmer 2



Wäschekeller

# Exposé - Galerie



Keller/Heizungsraum 1



Keller/Heizungsraum 2

# Exposé - Galerie

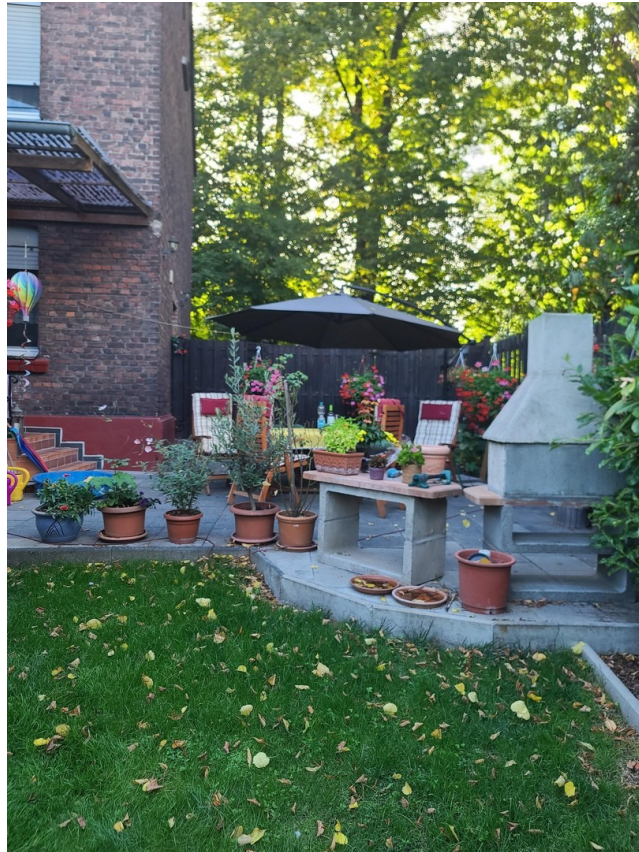


Schuppen ca.4,91 x 3,50

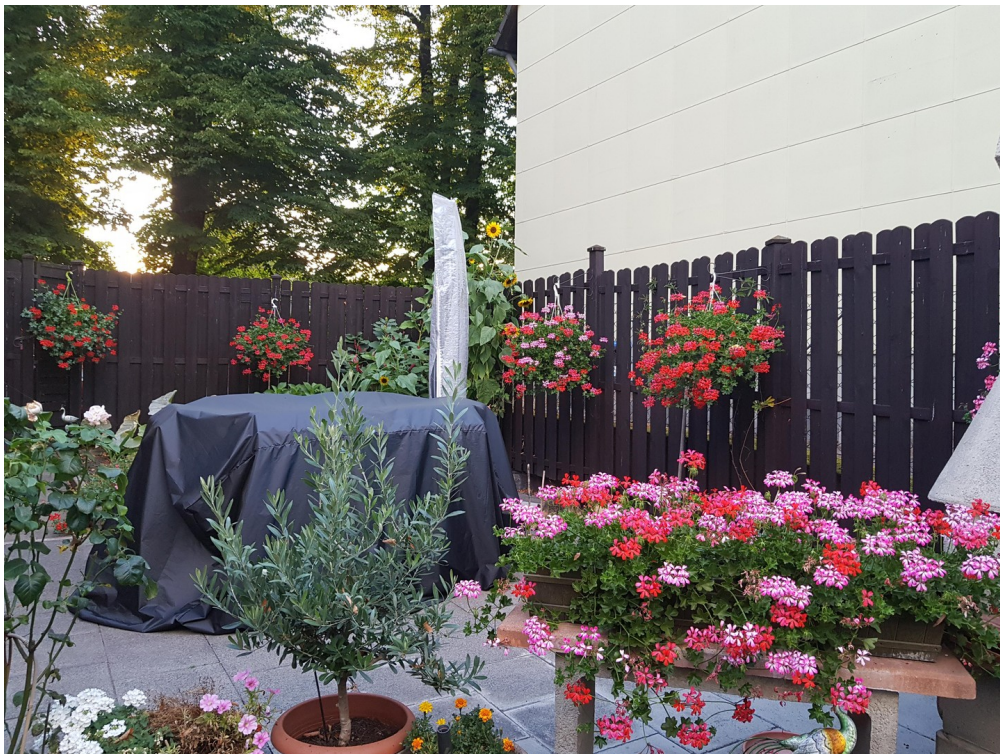


Sitzgruppe im Garten

# Exposé - Galerie



Gartensitzecke



Den Sommer geniessen.....

# Exposé - Galerie



Hund fühlt sich auch wohl!



Bad unten

# Exposé - Galerie



Bad unten 2



Spielplatz an der Grundschule

# Exposé - Galerie



Spielplatz am Seniorenheim



Hauptstasse Richtung Ortsmitte

# Exposé - Galerie



Pulverturm und Feuerwache

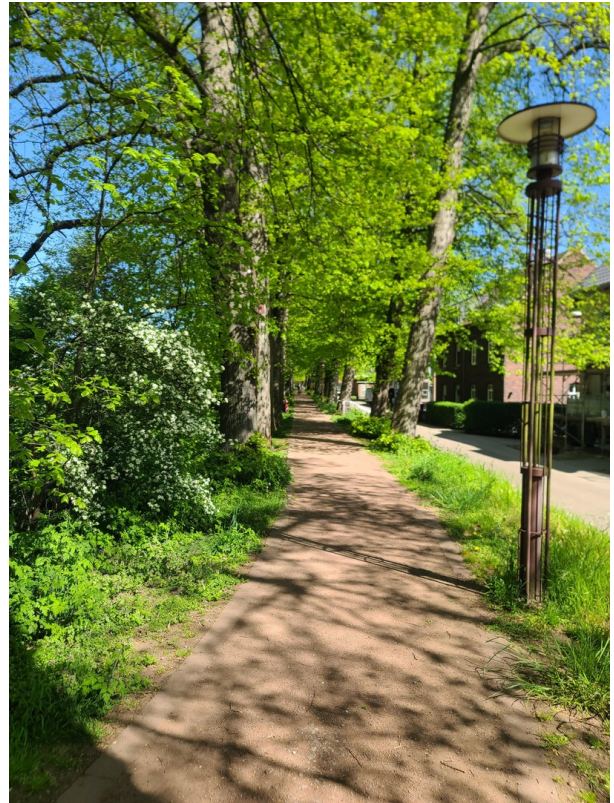


Rheintor Richtung Fähre

# Exposé - Galerie



Wallrundweg 1 Frühling

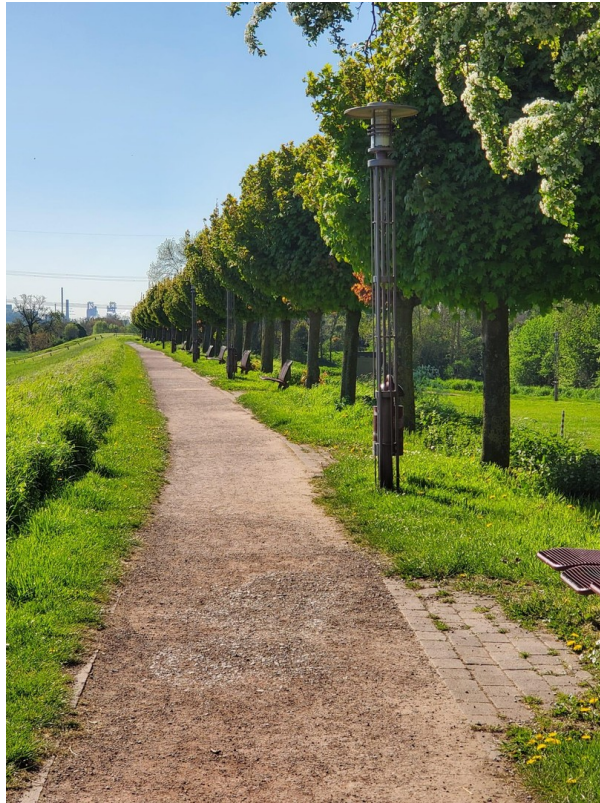


Wallrundweg 2 Frühling



Rheindeich 1 Frühling

# Exposé - Galerie



Rheindeich 2 Frühling



Weg um Orsoy Frühling